

湖州市城市投资发展集团有限公司
2026 年面向专业投资者公开发行
公司债券（第一期）
信用评级报告

联合资信评估股份有限公司
China Lianhe Credit Rating Co.,Ltd.

专业 | 尽责 | 真诚 | 服务

信用评级公告

联合〔2026〕1320号

联合资信评估股份有限公司通过对湖州市城市投资发展集团有限公司及其拟发行的2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的信用状况进行综合分析和评估，确定湖州市城市投资发展集团有限公司主体长期信用等级为AAA，湖州市城市投资发展集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的信用等级为AAA，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估股份有限公司

评级总监：

二〇二六年三月十三日

声 明

一、本报告是联合资信基于评级方法和评级程序得出的截至发表之日的独立意见陈述，未受任何机构或个人影响。评级结论及相关分析为联合资信基于相关信息和资料对评级对象所发表的前瞻性观点，而非对评级对象的事实陈述或鉴证意见。联合资信有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

二、本报告系联合资信接受湖州市城市投资发展集团有限公司（以下简称“该公司”）委托所出具，除因本次评级事项联合资信与该公司构成评级委托关系外，联合资信、评级人员与该公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。根据控股股东联合信用管理有限公司（以下简称“联合信用”）提供的联合信用及其控制的其他机构业务开展情况，联合信用控股子公司联合赤道环境评价股份有限公司（以下简称“联合赤道”）为该公司提供了非评级服务。由于联合资信与关联公司联合赤道之间从管理上进行了隔离，在公司治理、财务管理、组织架构、人员设置、档案管理等方保持独立，因此该公司评级业务并未受到上述关联公司的影响，联合资信保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本报告引用的资料主要由该公司或第三方相关主体提供，联合资信履行了必要的尽职调查义务，但对引用资料的真实性、准确性和完整性不作任何保证。联合资信合理采信其他专业机构出具的专业意见，但联合资信不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

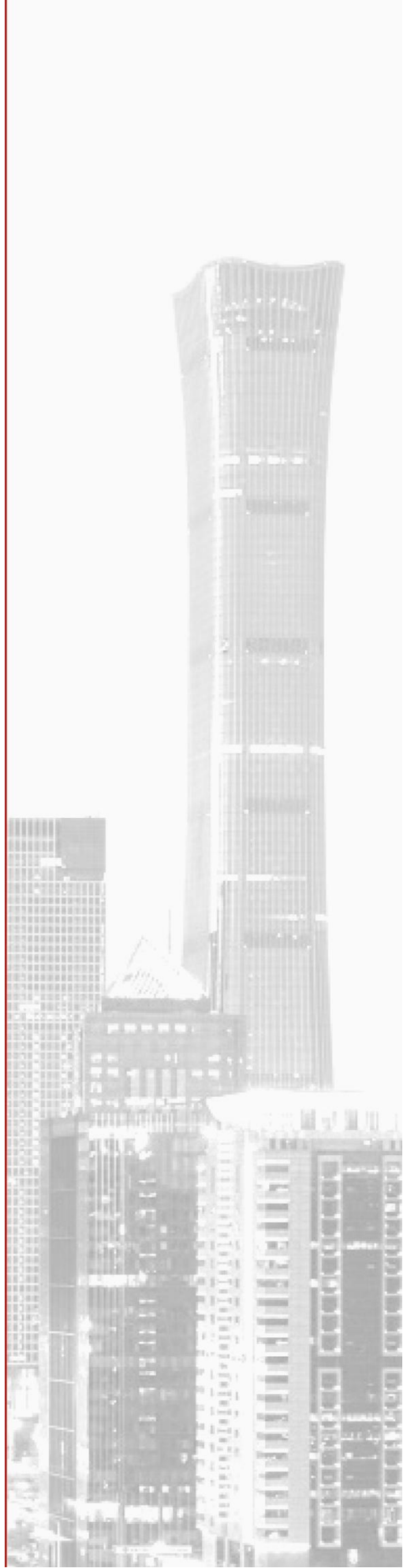
四、本次信用评级结果仅适用于本次（期）债券，有效期为本次（期）债券的存续期；根据跟踪评级的结论，在有效期内评级结果有可能发生变化。联合资信保留对评级结果予以调整、更新、终止与撤销的权利。

五、本报告所含评级结论和相关分析不构成任何投资或财务建议，并且不应当被视为购买、出售或持有任何金融产品的推荐意见或保证。

六、本报告不能取代任何机构或个人的专业判断，联合资信不对任何机构或个人因使用本报告及评级结果而导致的任何损失负责。

七、本报告版权为联合资信所有，未经书面授权，严禁以任何形式/方式复制、转载、出售、发布或将本报告任何内容存储在数据库或检索系统中。

八、任何机构或个人使用本报告均视为已经充分阅读、理解并同意本声明条款。



湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）信用评级报告

主体评级结果	债项评级结果	评级时间
AAA/稳定	AAA/稳定	2026/03/13

债项概况

湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）（以下简称“本期债项”）拟发行规模不超过 6.00 亿元（含 6.00 亿元），分为两个品种，设置品种间回拨选择权，品种一和品种二之间可全额回拨，不受比例限制。湖州市城市投资发展集团有限公司（以下简称“公司”）和簿记管理人将根据本期债项发行申购情况，在总发行规模内，由公司和簿记管理人协商一致，确认是否行使品种间回拨选择权。品种一的期限为 5（3+2）年，附第 3 年末公司票面利率调整选择权和投资者回售选择权；品种二的期限为 5 年。本期债项采用固定利率，按年付息，到期一次性偿还本金，募集资金扣除发行费用后拟用于偿还回售的公司债券本金。本期债项设有资信维持承诺、交叉保护承诺、救济措施等投资者保护机制。

评级观点

公司是湖州市重要的基础设施建设和公用事业运营主体，在湖州城市发展中发挥了重要作用，亦获得政府有力支持。湖州市地处长三角中心区域，区位优势良好，生态旅游资源丰富，常住人口连续多年净流入，传统优势产业与新质生产力稳步发展，经济实力不断增强，区域房地产市场去化压力加大。公司主营业务包括城市基础设施建设、水务、燃气供应和房地产开发等，业务多元化程度高。公司传统代建项目量较为充足，多数在建项目资金由委托方拨付，减轻了公司的资金支出压力，公司融资所得资金主要投向自营、房地产开发等领域。公司账上未结转的代建及房地产项目成本规模较大，在当前形势下房产去化面临压力。公司水务及燃气供应关系国计民生，在所在区域内具备专营优势，经营较稳健。公司资产及债务规模随自营及房地产项目推进而不断扩张，债务负担较重，考虑到公司备用流动性较为充足，公司偿债压力可控。

本期债项的发行对公司债务规模及结构影响小，2024 年公司经营活动现金流入量对本期债项发行后长期债务的保障程度偏弱。考虑到公司在湖州市基础设施建设领域的重要地位、畅通的融资渠道以及持续获得有力的外部支持等因素，公司对本期债项的偿还能力极强。

个体调整：无。

外部支持调整：公司是湖州市主要市属国有企业，与政府关系密切，近年来在区域基础设施建设、保障民生、创造就业及维持社会稳定等方面对区域具有重要贡献，在发展过程中亦在资金及资产注入、政府补助、财政贴息等方面获得政府有力支持。

评级展望

未来湖州市将加强与杭、沪协同合作，深度承接其产业转移和人口外溢的同时，加快绿色智造、数字产业等的发展，为公司现有自营项目及公用事业运营提供发展空间，同时为公司数字经济和环保健康等契合国家及地方发展方向的新兴业务板块创造良好发展机遇。随着公司项目推进并陆续完工运营，以及持续获得外部支持，公司经营规模有望扩大，有望保持稳定发展。

可能引致评级上调的敏感性因素：不适用。

可能引致评级下调的敏感性因素：区域经济和财政实力出现大幅下降；公司业务范围和区域范围缩小，职能定位下降；发生重大资产变化，核心资产被划出，政府支持意愿大幅减弱。

优势

- **外部发展环境良好。**湖州市具备良好的区位优势和交通条件，常住人口连续净流入，为区域经济和产业发展提供支撑。近年来，湖州市传统优势产业及新质生产力稳步发展，经济实力不断增强。
- **区域地位重要，持续获得有力支持。**公司作为湖州市重要的基础设施建设和公用事业运营主体，完成了湖州市多项重大工程建设任务，在湖州市城市发展中发挥了重要作用，持续获得政府在资金及资产注入、政府补助、财政贴息等方面的有力支持。
- **业务多元化程度高，水务及燃气业务具备专营优势。**公司水务及燃气业务具备专营优势；同时，经过多年市场化转型，公司业务多元化程度高，涉及数字经济、生态环保、健康养老等国家战略重点支持方向。

- **融资渠道畅通，备用流动性较为充足。**截至 2025 年 9 月底，公司尚未使用的银行授信额度 324.70 亿元，备用流动性较充足。

关注

- **经营活动现金持续净流出，资金支出压力大。**项目建设持续大规模投入导致公司经营活动现金持续净流出，在建及拟建的自营及房地产开发项目待投资规模大，未来随着项目的推进，公司资金支出压力大。
- **资产中存货占比较高，对公司资金占用较大。**2025 年 9 月底，公司存货 959.82 亿元，占资产总额的 58.02%，主要由基础设施建设项目和房地产开发项目构成，需关注基础设施建设项目后续结算及资金回笼情况与房地产开发项目去化情况。
- **债务规模较快增长，债务负担较重，债券融资占比高。**公司债务规模随着项目推进而不断扩张，2025 年 9 月底增至 966.99 亿元，全部债务资本化比率为 64.47%。公司全部债务中债券融资占比高，需关注融资政策变化情况及对公司的影响。

本次评级使用的评级方法、模型、打分表及结果

评级方法 城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208

评级模型 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表）V4.0.202208

评价内容	评价结果	风险因素	评价要素	评价结果
经营风险	A	经营环境	宏观和区域风险	2
			行业风险	3
		自身竞争力	基础素质	1
			企业管理	2
			经营分析	1
财务风险	F3	现金流	资产质量	4
			盈利能力	4
			现金流量	2
		资本结构	3	
		偿债能力	3	
指示评级				aa ⁻
个体调整因素: --				--
个体信用等级				aa ⁻
外部支持调整因素: 政府支持				+3
评级结果				AAA

个体信用状况变动说明: 公司指示评级和个体调整情况较上次评级均未发生变动。

外部支持变动说明: 公司外部支持调整因素和调整幅度较上次评级均无变动。

评级模型使用说明: 评级映射关系矩阵参见联合资信最新披露评级技术文件。

主要财务数据

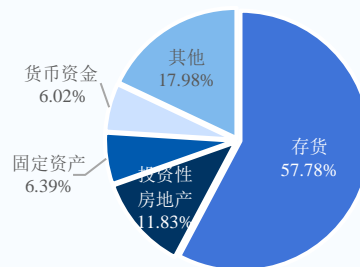
合并口径				
项目	2022年	2023年	2024年	2025年9月
现金类资产(亿元)	121.38	76.91	95.24	106.30
资产总额(亿元)	1319.96	1443.10	1579.93	1654.40
所有者权益(亿元)	451.09	488.71	531.28	532.81
短期债务(亿元)	116.15	70.52	140.67	178.86
长期债务(亿元)	594.08	719.85	752.65	788.14
全部债务(亿元)	710.22	790.38	893.32	966.99
营业总收入(亿元)	163.97	173.80	182.49	136.52
利润总额(亿元)	6.17	4.99	5.11	2.66
EBITDA(亿元)	16.85	17.24	19.54	--
经营性净现金流(亿元)	-76.40	-79.45	-59.79	-30.92
营业利润率(%)	9.79	10.15	9.20	6.53
净资产收益率(%)	0.59	0.45	0.47	--
资产负债率(%)	65.83	66.13	66.37	67.79
全部债务资本化比率(%)	61.16	61.79	62.71	64.47
流动比率(%)	401.30	508.37	431.42	397.22
经营现金流动负债比(%)	-30.51	-37.89	-22.30	--
现金短期债务比(倍)	1.05	1.09	0.68	0.59
EBITDA利息倍数(倍)	0.70	0.61	0.68	--
全部债务/EBITDA(倍)	42.16	45.85	45.72	--

公司本部口径				
项目	2022年	2023年	2024年	2025年9月
资产总额(亿元)	710.56	766.94	876.73	935.32
所有者权益(亿元)	175.51	174.66	212.70	206.61
全部债务(亿元)	461.76	530.94	584.10	639.27
营业总收入(亿元)	0.17	0.21	0.36	0.08
利润总额(亿元)	0.34	0.37	0.78	-1.92
资产负债率(%)	75.30	77.23	75.74	77.91
全部债务资本化比率(%)	72.46	75.25	73.31	75.57
流动比率(%)	316.77	473.42	344.18	298.14
经营现金流动负债比(%)	3.27	9.01	1.72	--

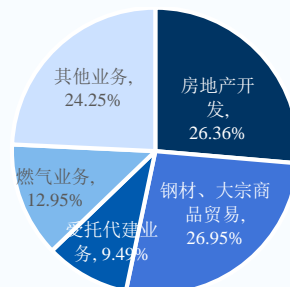
注: 1. 公司 2025 年三季度未经审计; 2. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异, 系四舍五入造成; 除特别说明外, 均指人民币; 3. 本报告将其他应付款及其他流动负债中有息部分纳入短期债务核算, 将长期应付款中有息部分纳入长期债务核算, 短期债务中不含一年内到期的非流动负债中的利息

资料来源: 联合资信根据公司财务数据及提供资料整理

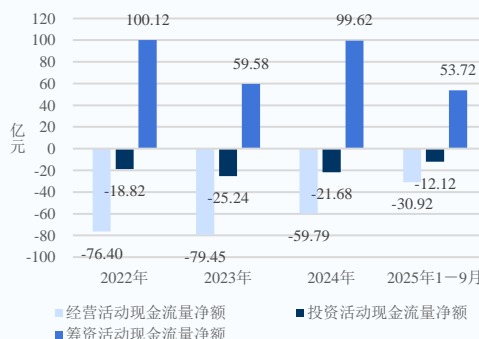
2024 年底公司资产构成



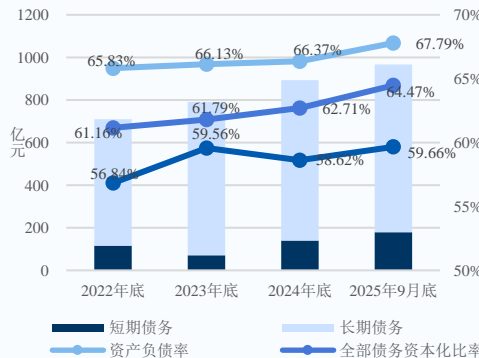
2024 年公司营业总收入构成



公司现金流情况



公司债务情况



同业比较（截至 2024 年底/2024 年）

主要指标	信用等级	所属区域	GDP (亿元)	一般公共预算收入 (亿元)	资产总额 (亿元)	所有者权益 (亿元)	营业总收入 (亿元)	利润总额 (亿元)	资产负债率 (%)	全部债务资本 化比率 (%)	全部债务 /EBITDA (倍)	EBITDA 利息倍数 (倍)
公司	AAA	浙江省 湖州市	4213.4	410.73	1579.93	531.28	182.49	5.11	66.37	62.71	45.72	0.68
绍兴城发	AAA	浙江省 绍兴市	8369	588.88	781.04	258.27	97.72	2.98	66.93	59.33	18.18	2.54
福州城投	AAA	福建省 福州市	14236.76	750.50	2531.06	967.82	516.32	4.60	61.76	55.27	39.00	0.92
泉州交通	AAA	福建省 泉州市	13094.87	572.80	1205.39	651.51	104.38	6.35	45.95	40.26	23.27	1.45

注：绍兴城发全称为绍兴市城市发展集团有限公司，福州城投全称为福州城市建设投资集团有限公司，泉州交通全称为泉州交通发展集团有限责任公司
资料来源：联合资信根据公开资料及公司提供资料整理

主体评级历史

评级结果	评级时间	项目小组	评级方法/模型	评级报告
AAA/稳定	2026/03/10	马颖 吕丹	城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208	--
AAA/稳定	2023/09/25	杨廷芳 彭雪绒	城市基础设施投资企业信用评级方法 V4.0.202208 城市基础设施投资企业主体信用评级模型（打分表） V4.0.202208	阅读全文
AA+/稳定	2019/03/01	李乃鹏 徐汇丰	城市基础设施投资企业信用评级方法 (原联合信用评级有限公司评级方法)	阅读全文

注：上述评级方法/模型及历史评级项目的评级报告通过链接可查询；2019年8月1日之前的评级方法和评级模型均无版本编号；“--”代表该报告未公开披露
资料来源：联合资信整理

评级项目组

项目负责人：马颖 maying@lhratings.com

项目组成员：吕丹 lvdan@lhratings.com

公司邮箱：lianhe@lhratings.com 网址：www.lhratings.com

电话：010-85679696 传真：010-85679228

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层（100022）



一、主体概况

湖州市城市投资发展集团有限公司（以下简称“公司”）成立于 1993 年 2 月。2016 年，湖州市人民政府将湖州市水务集团有限公司（以下简称“水务集团”）、湖州市城建投资集团有限公司（以下简称“湖州城建”）、湖州中房置业有限公司等国有股权和资产划入公司，同时公司由全民所有制改为公司制。截至 2025 年 9 月底，公司注册资本和实收资本均为 80.00 亿元，唯一股东及实际控制人均为湖州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“湖州市国资委”）。

公司主营业务包括城市基础设施建设、水务、燃气和房地产开发等。截至 2025 年 9 月底，公司本部内设战略投资部、经营管理部（资产管理部）、计划财务部及项目督察部（安全办）等职能部室；拥有合并范围内一级子公司共 25 家。

截至 2024 年底，公司合并资产总额 1579.93 亿元，所有者权益 531.28 亿元（含少数股东权益 45.46 亿元）；2024 年，公司实现营业总收入 182.49 亿元，利润总额 5.11 亿元。

截至 2025 年 9 月底，公司合并资产总额 1654.40 亿元，所有者权益 532.81 亿元（含少数股东权益 48.92 亿元）；2025 年 1—9 月，公司实现营业总收入 136.52 亿元，利润总额 2.66 亿元。

公司注册地址：浙江省湖州市仁皇山路 501 号 9 楼；法定代表人：杨治。

二、本期债项概况

公司拟发行“湖州市城市投资发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”（以下简称“本期债项”），发行规模不超过 6.00 亿元（含 6.00 亿元），分为两个品种，设置品种间回拨选择权，品种一和品种二之间可全额回拨，不受比例限制。公司和簿记管理人将根据本期债项发行申购情况，在总发行规模内，由公司和簿记管理人协商一致，确认是否行使品种间回拨选择权。品种一的期限为 5（3+2）年，附第 3 年末公司票面利率调整选择权和投资者回售选择权；品种二的期限为 5 年。本期债项采用固定利率，按年付息，到期一次性偿还本金。本期债项募集资金扣除发行费用后拟用于偿还回售的公司债券本金。本期债项设有以下投资者保护机制：

（1）资信维持承诺

公司承诺，在本期债项存续期内，不发生如下情形：①公司发生合并、一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的；②公司合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致公司偿债能力发生重大不利变化的；③公司存在重大市场负面传闻未合理澄清的；④公司预计不能按期支付本期债项的本金或者利息的其他情形。

公司在债券存续期内，出现违反前述资信维持承诺情形的，公司将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

当公司发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，公司将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

公司违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求公司按照下述救济措施的约定采取负面事项救济措施。

（2）交叉保护承诺

公司承诺，公司未能按期支付除本期债项以外的其他有息负债，未偿金额达到一亿元且达到公司合并财务报表最近一期经审计净资产 10%以上的，公司将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并将及时采取措施在 30 个自然日内消除逾期状态。

（3）救济措施

若公司未能在 30 个自然日内消除逾期状态的，将采取以下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：①在规定时间内为本期债项增加担保或其他增信措施。②在规定时间内提供并落实经债券持有人会议认可的其他解决方案。

三、宏观经济和政策环境分析

2025 年，宏观政策认真落实中央经济工作会议和政治局会议精神，财政政策加大逆周期调节力度，货币政策适度宽松、灵活高效，政策着力扩大内需，加快筑牢“人工智能+”竞争基石。同时，地方政府隐性债务有序置换，“保交房”任务全面完成，全国统一大市场建设纵深推进，各类“内卷式”竞争得到综合整治。

2025 年是“十四五”规划收官之年，面对国内外经济环境的复杂变化，国民经济在政策主动发力的推动下总体平稳，经济社会发展主要增长目标顺利实现，为“十五五”良好开局奠定坚实基础。随着经济转型进程深入推进，不同领域发展分化持续加剧，全年经济运行在总体平稳的基调下呈现出结构性特征：一方面，出口展现韧性、新经济动能活跃、服务消费增势良好、股票市场走强，共同构成全年发展的主要亮点；另一方面，内需整体偏弱、价格低位运行以及房地产市场持续调整，则构成了经济面临的主要挑战。信用方面，2025 年直接融资规模占比上升，再贷款工具拉动贷款结构优化。居民贷款少增、政府债券融资多增成为直接融资规模占比上升最主要的驱动力，科技金融不断深化也成为日益重要的支撑力量。工业企业利润实现增长，扭转此前连续三年的下滑态势，但持续复苏的基础尚待夯实。商业银行资产质量在结构性压力演进中保持稳定，信用利差整体震荡。

展望 2026 年，根据中央经济工作会议部署，继续实施更加积极有为的宏观政策。财政政策将保持必要支出强度并提高精准性，货币政策将把促进经济稳定增长和物价合理回升作为重要考量。扩大内需被置于重要位置，预计将有一批更具针对性的增量政策出台，以强化内需的主导作用。尽管提振消费政策力度持续加大，但居民收入和信心修复仍需时间，短期内“供强需弱”格局或将延续。但经济结构转型的积极变化同样不容忽视，新旧动能正在加速转换，高技术制造、现代服务业等贡献率提升，叠加“十五五”规划现代化产业体系建设目标，为经济注入了更强的内生韧性，为中长期发展提供了坚实支撑。

完整版宏观经济与政策环境分析详见 [《宏观经济信用观察年报（2025 年 12 月）》](#)。

四、行业及区域环境分析

1 行业分析

城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，行业发展受到各级政府高度重视。城投企业是城市基础设施建设的重要主体，为地方经济发展和城镇化进程做出了重要贡献，但也带来了地方政府债务风险等问题。城投企业监管政策随宏观经济周期变化存在阶段性的收紧与放松。2024 年以来，一揽子化债方案不断丰富细化，政策实施更加深入，同时强调严肃化债纪律，地方政府化债取得阶段性成果，城投企业新增融资持续呈收紧态势，债务增速持续放缓、城投债融资转为净流出，地方政府及城投企业流动性风险得以缓释；随着增量化债措施出台，化债工作思路转变为化债与发展并重，政策驱动地方政府及城投企业加快转型发展。

2025 年坚持在发展中化债、在化债中发展，我国将实施更加积极的财政政策，城投企业作为政府投资项目和新型城镇化建设的重要载体，地位仍较重要，仍将持续获得地方政府支持；同时考虑到一揽子化债政策持续实施、化债进程加快有助于进一步缓释地方政府及城投企业债务风险，城投行业整体信用风险较低，评级展望为稳定。但需要关注城投企业经营性债务本息偿付压力以及部分化债压力较大区域非标负面舆情的持续暴露；城投企业退平台和转型发展提速背景下，其与地方政府关联关系将重塑调整，需审慎评估退平台后城投企业的偿债风险及区域平台整合压降过程中企业地位的弱化。完整版城市基础设施建设行业分析详见 [《2025 年城市基础设施建设行业分析》](#)。

2 区域环境分析

湖州市区位优势良好，生态环境优良，区域内旅游资源丰富，常住人口连续多年净流入，为区域内产业及房地产市场发展提供一定支撑，但湖州市房地产市场去化压力有所加大。湖州市支柱产业以信息经济、高端装备制造、健康产业和休闲旅游等为主，新质生产力稳步发展，经济实力日益增强。“十五五”期间，湖州市将加强与杭州、上海的协同合作，深度承接其产业转移和人口外溢，加快绿色智造、数字产业等的发展，为公司公用事业运营及数字经济、环保健康等新兴业务板块创造了良好的发展机遇。

湖州市地处长三角中心区域，是沪、杭、宁三大城市的共同腹地，是连接长三角南北两翼和东中部地区的节点城市，距离杭州 75 公里、上海 130 公里、南京 220 公里，具备良好的区位优势。湖州市下辖吴兴、南浔两区和德清、长兴、安吉三县，面积 5820

平方公里，截至 2024 年底常住人口 346.5 万人，比上年底增加 2.6 万人，自 2021 年以来常住人口连续净流入；常住人口城镇化率为 68.8%，比上年提高 1.3 个百分点。

湖州市生态环境优良，旅游资源丰富，全市拥有 4 个国家级旅游度假区和吴兴西塞山、南浔古镇、德清莫干山、长兴太湖龙之梦乐园、安吉大竹海等知名景点，德清、长兴、安吉连续多年列全国县域旅游综合实力百强县前 10 位。湖州市内交通便利，是“接沪融杭、联通苏皖、环湖协同、辐射内陆”的重要枢纽，杭宁高铁、商合（湖）杭高铁、沪苏湖高铁贯通运营，市内拥有杭长高速、长深高速、湖杭高速、苏台高速、合温高速、长广高速、沪渝高速、申嘉湖高速、杭州二绕高速和德清安吉高速等多条高速公路、国道省道以及湖州港。依靠区位优势及招商引资，湖州市不断进行产业转型升级，逐渐形成信息经济、高端装备制造、健康产业和休闲旅游等主导产业，数字经济等新质生产力稳步发展，经济实力稳步增强。2024 年湖州市经济总量在浙江省地级市中排名第八。房地产开发方面，湖州市房地产市场仍然低迷，投资情况及商品房销售均价有所下降，待售面积快速扩大，去化压力加大。

图表 1 • 湖州市主要经济指标

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
GDP（亿元）	3850.0	4015.1	4213.4	4452.8
GDP 增速（%）	3.3	5.8	5.8	5.9
固定资产投资增速（%）	9.1	10.4	2.6	-4.3
三产结构	4.2: 51.1: 44.7	4.0: 49.3: 46.7	4.2: 46.9: 48.9	/
人均 GDP（万元）	11.29	11.72	12.21	/
房地产开发投资增速（%）	3.1	-14.0	-8.8	-27.3
商品房销售面积（万平方米）	568.91	376.13	295.93	263.8
商品房销售金额（亿元）	677.45	428.87	322.40	/
商品房待售面积（万平方米）	165.88	233.19	250.54	/

注：“/”代表部分数据未获取

资料来源：联合资信根据湖州市政府网站公开资料整理

区域经济较快发展为湖州市一般公共预算收入同口径增长提供了坚实支撑。湖州市税收收入占比较高，财政自给能力尚可。政府性基金收入为地方综合财力的重要来源，但近年来受房地产市场行情影响有所下降。湖州市政府债务规模不断扩大。

图表 2 • 湖州市主要财力指标

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入（亿元）	410.50	410.73	389.50
一般公共预算收入增速（%）	6.0	0.1	0.3
税收收入（亿元）	346.49	325	322.00
税收收入占一般公共预算收入比重（%）	84.41	79.13	82.67
财政自给率（%）	67.63	69.56	66.44
政府性基金收入（亿元）	546.64	385.08	345.94
地方政府债务余额（亿元）	1363.68	1611.13	1873.21

注：1. 2024 年湖州市一般公共预算收入剔除 2023 年制造业中小微企业税收缓缴等因素可比增长 5.2%；2. 上表中 2025 年一般公共预算收入增速为扣除上年同期一次性大额非税收入因素后的同口径增速；3. 财政自给率为一般公共预算收入/一般公共预算支出*100%

资料来源：联合资信根据湖州市政府网站公开资料整理

根据《浙江省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，“十五五”期间，浙江省将推进 G60 科创走廊（浙江段）建设，推动温州、嘉兴、湖州、绍兴、金华、台州等国家创新型城市提能升级；推动数字经济攀高提质，促进实体经济和数字经济深度融合。浙江省将加快杭州都市圈同城化发展，深化杭绍、杭湖、杭嘉一体化；支持宁波、绍兴、湖州等发挥比较优势加强与上海协同合作，谋划建设杭合创新带、苏嘉甬智造走廊、沪湖绿色智造廊道。在此背景下，湖州市将继续加强融入上海大都市圈和杭州都市圈，深度承接其产业转移和人口外溢，加快科技创新和数字产业等的发展。

五、基础素质分析

1 竞争实力

公司作为湖州市重要的基础设施建设和公用事业运营主体，近年来完成湖州市多项重大工程建设任务，在湖州市城市发展中发挥了重要作用，水务及燃气业务具备区域专营优势，经过多年市场化转型，公司业务多元化程度高，且涉及数字经济、生态环保、健康养老等国家战略重点支持方向，区域竞争实力强。

湖州市主要市属国企职能定位及业务分工明确。公司负责湖州市内重大基础设施建设、城市更新、保障房建设和公用事业运营等业务，近年来完成浙北医学中心、内环（北线）快速化改造工程、滨湖高中、奥体湿地公园等湖州市 200 余项重大工程建设任务，在湖州市城市发展中发挥了重要作用，经营规模在市属国企中处于领先地位。公司供水、污水处理、燃气供应业务关乎国计民生，在所在区域内具备专营优势。公司围绕国家战略及地方经济发展需要进行市场化转型，目前已取得一定的转型成效，连续两年入选浙江省地市级政府投融资平台转型发展评价榜单前十，已形成“1+10”的产业体系，业务多元化程度高，增强了公司的抗风险能力。其中，数字经济板块业务主体湖州市数字集团有限公司通过提供数字要素平台服务、数字政务服务等获取收益，同时助力湖州市数字产业高质量发展。

图表 3 • 湖州市主要市属国企 2024 年（底）财务指标情况（单位：亿元）

企业简称	职能定位/主要业务	资产总额	所有者权益	营业总收入	利润总额	资产负债率（%）
公司	湖州市重要的基础设施建设和公用事业运营主体	1579.93	531.28	182.49	5.11	66.37
湖州交投	主要负责湖州市交通类基础设施建设	1004.45	405.80	80.22	2.69	59.60
湖州产投	主要负责湖州市的政府产业基金投资与运营管理、股权投资等	524.46	267.86	73.20	3.00	48.93

注：上表中湖州交投全称为湖州市交通投资集团有限公司，湖州产投全称为湖州市产业投资发展集团有限公司
 资料来源：联合资信根据公开资料整理

2 人员素质

公司主要高级管理人员具有政府部门任职经历和丰富的管理经验。

截至 2025 年底，公司董事会成员 7 人，高级管理人员 8 人（包括总经理 1 人和副总经理 7 人）。

杨治先生，1977 年 1 月出生，研究生学历；历任湖州市房地产管理局（后被合并至湖州市住房和城乡建设局）开发科副科长，湖州市规划与建设局（后更名为湖州市住房和城乡建设局，以下简称“湖州市住建局”）房地产业处副处长，湖州市住建局科技与勘察设计处处长、组宣人事处处长、党委委员、总工程师、副局长，湖州市吴兴区委常委、副区长、织里镇党委书记、吴兴区委副书记、政法委书记等职务；自 2023 年 11 月起任公司董事长、党委书记。

沈小强先生，1973 年 1 月出生，本科学历；历任湖州市环境保护监测站干部，湖州市组织部干部一处科员、副主任科员、副处长，湖州市组织部干部综合处处长，湖州太湖旅游度假区（湖州农业对外综合开发区）党委委员、湖州市纪律检查委员会驻湖州太湖旅游度假区管理委员会纪检组组长；自 2021 年 1 月起任公司副董事长、总经理。

3 信用记录

公司本部及重要子公司本部过往债务履约情况良好，联合资信未发现上述主体被列入全国失信被执行人名单。

根据公司本部 2026 年 1 月 14 日、重要子公司湖州城建 2026 年 1 月 23 日、湖州燃气股份有限公司（以下简称“湖州燃气”）2026 年 1 月 6 日《企业信用报告》，公司本部、重要子公司湖州城建本部及湖州燃气本部无不良或关注类信贷信息记录。

根据重要子公司湖州房总地产开发集团有限公司（以下简称“房总集团”）本部 2026 年 1 月 26 日《企业信用报告》，房总集团本部无不良或关注类信贷信息记录，存在 1 笔未结清的关注类担保（担保余额 31.89 万元）。根据公司提供的说明，上述未结清的关注类担保系预售阶段房总集团为购房人住房商业贷款提供担保，现购房人已办理房屋过户变更手续，担保已撤销，因银行系统原因导致房总集团本部征信中仍出现关注类提示。

根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司本部无逾期或违约记录，履约情况良好。

截至 2026 年 3 月 13 日，联合资信未发现公司本部及重要子公司本部存在严重失信行为、被列入全国失信被执行人名单、在证券期货市场有严重违法失信行为、有重大税收违法失信行为以及有重大行政处罚的行为。

六、管理分析

公司董事会下设专门委员会，成员中外部董事占多数，到位良好且专业性较强；审计与风险委员会行使原有监事会职权，已明确议事规则及 2026 年重点工作任务，后续履职情况有待观察，总体看，公司法人治理结构比较有效。公司内部控制制度完善，对下属子公司的管控能力强。

1 法人治理

公司董事会成员 7 名，其中外部董事 4 名、职工董事 1 名，外部董事具有财务、法律、企业经营管理等领域较为丰富的工作经验，专业性较强。公司董事会下设战略与投资委员会、薪酬与考核委员会、审计与风险委员会等专门委员会，为董事会决策提供咨询和建议。

公司于 2025 年 9 月取消监事会，由董事会审计与风险委员会行使原有监事会职权。公司审计与风险委员会成员 3 名，均由外部董事担任。公司于 2025 年底召开审计与风险委员会第 1 次会议，制定了审计与风险委员会的议事规则，并明确了 2026 年的重点工作任务。

股东每年对公司进行经营业绩考核，并针对市属企业负责人，建立了绩效考核及任期激励等考核激励机制。总体看，激励机制较为有效，有利于保障公司股东权利。

2 管理水平

公司根据自身发展需要，对公司治理、战略投资及财务管理、人力资源管理、资产管理、法律事务及内部审计管理、工程技术管理、项目监督与管理等方面的管理制度进行汇编成册，内部控制制度完善。

财务及资金管理方面，湖州燃气作为上市公司，独立性强；其他一级子公司的财务及资金由公司统筹。

对一级子公司的管理方面，公司对湖州燃气通过行使出资人权利和经营业绩考核等方式进行管控；其他一级子公司的高管由公司任免，投资、融资由公司统筹，公司通过全面预算管理、经营业绩考核等方式对其进行管控，管控能力强。

七、经营分析

1 经营概况

公司业务多元化程度高，营业总收入规模持续增长。其中，受托代建收入受政府与公司代建工程结算量影响而波动大。房地产开发收入受项目开发进度、房地产行业政策及市场景气度等影响，未来收入规模存在不确定性。自来水销售、污水处理及燃气业务服务于湖州市固定区域，经营相对稳定；其中 2024 年因制水成本增加，自来水销售毛利率出现下降；燃气业务毛利率的改善则主要得益于燃气采购成本下降。公司同时拓展了物业服务、管道及市政工程建设、固废处理、混凝土销售、医疗健康等多元化业务，丰富了公司的收入及利润来源。

图表 4 • 公司营业总收入及毛利率情况（单位：亿元）

业务板块	2022 年			2023 年			2024 年			2025 年 1-9 月		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
房地产开发	48.29	29.45%	15.61%	48.66	28.00%	17.39%	48.10	26.36%	17.53%	11.58	8.48%	11.51%
物业服务	4.74	2.89%	50.75%	4.83	2.78%	57.93%	5.53	3.03%	51.08%	4.07	2.98%	79.86%
受托代建业务	20.31	12.39%	8.85%	40.61	23.37%	3.77%	17.33	9.49%	3.09%	3.87	2.83%	0.81%
管道及市政工程	7.53	4.59%	13.19%	5.57	3.20%	16.50%	6.08	3.33%	18.87%	2.78	2.04%	25.19%
自来水销售	4.92	3.00%	6.42%	4.97	2.86%	6.89%	5.15	2.82%	2.10%	4.13	3.02%	2.14%
污水处理	0.88	0.53%	15.64%	0.87	0.50%	10.78%	0.91	0.50%	12.91%	0.61	0.45%	24.00%
钢材、大宗商品贸易	32.82	20.02%	1.19%	21.89	12.59%	1.17%	49.18	26.95%	0.16%	73.49	53.83%	0.25%
燃气业务	25.69	15.67%	3.11%	24.39	14.03%	9.81%	23.63	12.95%	10.72%	16.94	12.41%	11.04%
生鲜超市	1.74	1.06%	6.95%	1.51	0.87%	0.93%	2.54	1.39%	2.68%	1.70	1.25%	2.75%
医疗健康	1.89	1.15%	6.44%	2.55	1.47%	6.73%	3.61	1.98%	3.12%	2.86	2.10%	5.03%
混凝土销售	9.73	5.93%	13.06%	8.39	4.83%	12.63%	8.90	4.88%	16.74%	4.76	3.49%	16.38%
酒店业务	1.49	0.91%	33.54%	1.98	1.14%	36.80%	1.84	1.01%	36.18%	1.18	0.87%	20.17%
固废处理	1.56	0.95%	39.25%	1.18	0.68%	29.22%	1.00	0.55%	18.07%	1.06	0.78%	23.63%
其他业务	2.37	1.45%	62.38%	6.40	3.68%	17.62%	8.71	4.77%	9.88%	7.48	5.48%	16.99%
合计	163.97	100.00%	11.27%	173.80	100.00%	11.65%	182.49	100.00%	10.50%	136.52	100.00%	7.57%

注：公司其他业务包括提供劳务服务、技术服务等
资料来源：联合资信根据公司审计报告、财务报表及公司提供资料整理

2 业务经营分析

(1) 基础设施建设

公司主要完工代建项目回款情况尚可，多数在建项目资金由财政拨款或委托方筹集，项目量较为充足，业务持续性较强。棚户区改造项目回款周期长。城市更新及 CBD 等自营项目尚需投资规模大，公司资金支出压力大，未来收益情况有待关注。

受托代建项目方面，该业务主体主要为公司本部、子公司湖州城建及其下辖子公司，项目类型主要包括湖州市本级城市基础设施建设、中心城区老居住区改造等。公司承建的主要基础设施建设项目均与政府或其他委托方签订代建协议，早期代建协议中约定公司负责投融资和建设，项目完工后，委托方按代建协议逐年支付公司代建款项，支付金额采取成本加成模式确定，不同项目资金支付期限有所差异。根据相关文件及协议约定，公司自 2019 年起新立项的基础设施项目所需资金纳入财政预算或由委托方筹集，并按照相关标准收取管理费。

截至 2025 年 3 月底，公司主要完工受托代建项目累计投资 92.27 亿元，共确认收入 100.88 亿元，累计回款 86.62 亿元，回款情况尚可。同期末，公司主要在建受托代建项目尚需投资 50.97 亿元（不考虑投资超概项目），项目量较为充足，业务持续性较强。从公司存续项目建设周期看，大部分在建项目在 2019 年及之后立项，公司代建业务未来资金支出压力一般。同期末，公司暂无拟建的代建项目。

图表 5 • 截至 2025 年 3 月底公司主要在建受托代建项目情况（单位：亿元）

项目名称	计划总投资	已投资
湖东西区开发建设工程	30.78	42.15
浙北医学中心（湖州市中心医院整体迁建工程）	19.88	17.26
湖山大道工程	6.23	5.90
湖州市第一医院改扩建工程	3.60	1.66
内环快速化改造工程	30.96	25.67
湖州市市北小学工程	3.39	3.41
湖州昆山中学（暂定名）工程	3.05	3.97
滨湖高中	6.50	5.77
核心区出让地块基础设施配套工程	5.42	3.17
仁北初中	4.40	3.44
中医院工程	10.16	7.39
湖州市爱山小学教育集团奥体校区改扩建工程	2.33	2.01
仁西小学	4.00	2.14
湖州学院	37.35	14.54
湖州市公共卫生临床中心	9.00	6.92
湖州市第一人民医院红旗路院区改建项目	7.79	0.78
合计	184.84	146.18

注：1. 部分项目已投资高于总投资，主要系拆迁费用等增加所致；2. 部分项目由于尚未完成竣工结算，故仍于在建项目列表中列示
资料来源：公司提供

棚户区改造项目方面，截至 2025 年 3 月底，公司主要有湖州市中心城区棚户区改造工程、湖州市市北分区棚户区改造拆迁安置项目、湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长东片区）和湖州太湖旅游度假区棚户区改造拆迁安置项目（长田漾片区）4 个棚户区改造项目，计划总投资 118.36 亿元，已完成投资 100.19 亿元。公司棚户区改造项目回款纳入财政预算，上述 4 个棚户区改造项目回款周期为 20 年或 25 年，总回款金额为 191.78 亿元，截至 2025 年 3 月底已回款 73.01 亿元。

自营项目方面，湖州城西开发建设有限公司（以下简称“城西公司”，公司持股 60%）负责西塞山科学谷的城市更新项目投资建设（主要为土地一级整理及周边配套设施建设），该项目总投资约 108 亿元，截至 2025 年 3 月底已完成投资 0.31 亿元。

除此之外，公司亦承担湖州市内部分大型自营项目建设，主要为 CBD 项目以及水务相关工程。截至 2025 年 3 月底，公司主要在建自营项目计划总投资 252.05 亿元，已完成投资 121.65 亿元，后续资金支出压力大。同期末，公司暂无拟建自营项目。

根据湖州市《南太湖新区长东片区三年行动计划》，公司承担建设南太湖新区长东片区 CBD 项目（以下简称“长东片区 CBD”），该项目主要包括主地标（318 米）、次地标（180 米）、东区商业办公区、西区金融区和住宅区，共计 40 个单体，总用地面积约 434 亩，总建筑面积约 170 万平方米，总投资 144.74 亿元。长东片区 CBD 项目建设资金主要来自债券、银行贷款及保险资金，未来通

过租售获取收益以平衡项目资金。安吉两库引水工程和湖州市西部、南部水厂工程投资额较大，未来将通过供水收入等实现平衡。

图表 6 • 截至 2025 年 3 月底公司主要在建自营项目情况（单位：亿元）

项目名称	计划总投资	已投资
安吉两库引水工程	23.99	20.56
湖州市西部南部水厂工程	19.95	8.51
长东片区 CBD 东区项目	50.28	24.43
长东片区 CBD 主地标项目	43.43	15.46
长东片区 CBD 西区金融区项目	29.73	11.75
长东片区 CBD 西区次地标项目	21.30	8.78
湖州南太湖新区长东片区文化步行街区工程项目	21.72	9.38
南浔水晶晶美食城	23.00	14.69
长三角创新中心综合体一期（商业广场项目）	8.15	5.49
湖州市太湖水厂接入管工程（独横头-太湖水厂）	10.50	2.60
合计	252.05	121.65

注：上表中安吉两库引水工程及湖州市西部南部水厂工程项目成本计入“在建工程”科目，其余项目成本计入“存货”科目；湖州市西部南部水厂工程中西部水厂已基本完工并投入运营，安吉两库引水工程部分完工后转入固定资产
资料来源：公司提供

（2）水务业务

公司水务业务具有区域专营优势，业务运营较稳定，可为公司贡献持续的收入来源和现金流。

公司水务业务主要由子公司水务集团负责，主要包括供水和污水处理两部分。水务集团为湖州市城区重要的水务业务经营主体，具有区域专营优势。此外，水务集团还有部分管道工程安装业务收入，体现在“管道及市政工程”收入中。对于湖州市的地下管网工程和部分房地产项目的管网入户工程，水务集团按照合同约定根据工程进度确认收入。2024 年，水务集团管道工程安装收入为 2.71 亿元。

供水方面，截至 2025 年 3 月底，公司实际经营有城北、太湖、埭溪和西部 4 个水厂（其中日供水能力 10.00 万吨的城西水厂已于 2024 年关停作应急备用），4 个水厂的日供水能力达到 102.00 万吨。公司承担湖州中心城区、南浔镇、双林镇、菱湖镇、练市镇、埭溪镇总面积为 1570.00 平方公里，总人口为 112.64 万人的供水任务。2022 年以来，公司水费收取标准未发生变化。

2022—2024 年，随着供水户数的增加，公司供水和售水总量均保持增长。2020 年 6 月，水务集团开始建设西部、南部水厂工程，结合安吉两库引水工程，西部水厂建成后近期日供水能力约 40 万立方米、远期日供水能力约 60 万立方米，已于 2024 年 1 月投入运营。南部水厂建成后日供水能力约 20 万立方米，截至 2025 年 3 月底水厂处于在建状态。

图表 7 • 公司自来水供应情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 3 月
日供水能力（万吨）	72.00	72.00	102.00	102.00
年供水总量（万吨）	18159.00	18724.11	19088.26	4337.50
其中：售水总量（万吨）	16691.35	17084.34	17728.01	4007.29
供水户数（万户）	65.00	68.61	71.69	71.69
管网长度（公里）	8092.00	8418.12	8664.48	8664.48

资料来源：公司提供

污水处理方面，公司污水处理业务主要覆盖湖州市中心城区、太湖旅游度假区纳污范围内的企事业单位、机关学校以及居民用户的污水处理，污水处理费随每月自来水费一起征收。污水费定价和费用收取模式方面，公司每月按政府公布的污水处理费用标准向社会代收污水处理费，并按一定的周期全额上缴财政。湖州市政府采用核拨制对公司的排水成本和收入进行监审和划拨。公司每年年初将上年度的实际污水处理量和污水处理成本上报湖州市政府相关部门，相关部门对公司申报的年度污水处理量和处理成本进行监审，并在监审后确定各年应核拨给公司的污水处理费用。

截至 2025 年 3 月底，公司污水处理厂包括凤凰污水处理厂、市北污水处理厂、碧浪污水处理厂和小梅污水处理厂，2022 年底—2025 年 3 月底设计污水处理能力均为 16 万吨/日。2022—2024 年，公司日均污水处理量逐年有所提升，分别为 11.69 万立方米、12.19 万立方米和 12.82 万立方米，污水处理收入较为稳定。

(3) 燃气业务

公司燃气业务在湖州市区具有专营优势，供应商集中度高且相对稳定，下游客户集中度低，对单一客户依赖性不大。

公司燃气业务主要由子公司湖州燃气负责经营，湖州燃气已于 2022 年 7 月完成香港联合交易所上市，股票代码为 06661.HK。公司以特许经营（期限 30 年，有效期至 2039 年）的方式，向湖州吴兴区（除凤凰工贸区、凤凰西区、杨家埠重化工工业区、仁皇山新区和太湖旅游度假区以外）和南浔区用户输配和销售天然气，在湖州市区具有区域专营优势。

2022—2024 年，随着用户数量的扩充，公司燃气供应量持续增长。

图表 8 • 公司燃气供应情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
用户总数（万户）	26.13	28.65	31.85
燃气供应量（万立方米）	56533.00	57594.00	60271.00
燃气销售量（万立方米）	56233.00	57594.00	60271.00
管道长度（公里）	1442.00	1559.80	1714.00

资料来源：公司提供

从集中度看，公司燃气业务主要供应商包括宁波波城际能源贸易有限公司和浙江浙能天然气贸易有限公司等，供应商集中度高（2024 年前五大采购金额合计占 94.75%）且相对稳定；下游客户包括湖州港华燃气有限公司和湖州市中跃化纤有限公司等，客户集中度低（2024 年前五大销售金额合计占 23.89%），对单一客户依赖性不大。

(4) 房地产开发

公司部分完工商品房及商业类项目尚在销售中，去化情况一般；在建项目尚需投入较多资金，需关注项目去化情况及资金支出压力。完工保障房项目回款情况尚可，在建项目尚需投资规模不大。

公司房地产开发业务包括商品房和政府指令性的经济适用房、廉租房、城市拆迁安置房、旧城商业街区改造和住宅小区的建设与销售。子公司房总集团和湖州城信房地产开发建设有限公司主要负责商品房开发，房总集团和湖州城建主要承担非商品房开发。商品房项目采用市场化方式进行销售。保障房建设方面，公司通过招拍挂取得建设用地，筹集资金进行项目建设，项目完工后根据每年政府指导价格分批对外销售，项目收益归公司所有。

2022—2023 年，公司房地产开发收入以保障房销售收入为主（保障房收入占比分别为 85.94%和 73.79%），随着东悦府、东耀府、长东片区 CBD 西区住宅区等项目陆续完工交付，2023 年以来公司商品房销售收入规模不断扩大（2023—2024 年商品房销售收入分别为 12.65 亿元和 23.91 亿元）。2024 年，公司产业园、厂房项目等销售收入 6.13 亿元，主要为长三角创新中心综合体产业园一期（28 号地块）的销售收入。

商品房及商业类项目开发方面，截至 2025 年 3 月底，公司主要完工项目共计 17 个，其中 6 个项目已全部销售完毕，其余项目尚在销售中，项目总投资合计 121.65 亿元，累计实现销售总额和收到回款均为 82.46 亿元。截至 2025 年 3 月底，公司主要在建项目数量较多（如下表所示）。同期末，公司暂无拟建商品房项目，账上有 6 宗土地（包括 5 宗住宅用地和 1 宗商业用地），已支付土地出让金 9.28 亿元，项目尚未形成整体规划，需关注未来项目开发安排。

图表 9 • 截至 2025 年 3 月底公司主要在建商品房及商业类项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	项目类型	总建筑面积	计划总投资	已投资
湖州多媒体产业园三期项目	产业园	18.90	5.23	5.63
老城区东街单元 LC-01-03-03A 号地块项目	商品房	3.71	4.64	3.95
蜀山单元 HD-03-04-06D 号地块开发建设项目	商品房	9.34	11.40	9.06
东街单元 LC-01-04-02A、B 号地块房地产开发建设项目（春语里）	商品房	29.13	28.00	20.59
仁西单元 RHS-02-01-01B-2 号地块房地产开发项目（揽翠居）	商品房	8.35	10.75	8.63
常溪单元 HD-05-02-03G 号地块开发建设项目（东璟府）	商品房	13.94	13.80	8.99
凤凰东区单元 FH-01-02-01B-1 号地块开发建设项目（桐凤里）	商品房	4.70	6.15	5.56
长三角创新中心综合体一期（房地产开发项目）	商品房	13.20	8.31	5.70

龙溪港单元 LC-08-03-01F 号（原中心医院西侧）地块建设项目	商品房	5.43	4.92	1.93
西凤漾单元 XSS-03-02-03B 地块开发建设项目	商品房	16.24	13.61	10.01
湖州市科技城人才创业园项目	产业园	31.28	20.40	10.19
长东未来社区开发建设项目	商品房	66.34	63.00	26.70
HD33 号地块（1 号地块）	商品房	34.07	42.47	19.35
草田漾单元 TH-10-01-08B 号地块	商品房	10.35	11.67	6.03
合计	--	264.98	244.35	142.32

注：桐风里总可售面积 3.17 万平方米，截至 2025 年 3 月底剩余可售面积 1.20 万平方米；春语里总可售面积 9.98 万平方米，剩余可售面积 6.33 万平方米；长东未来社区开发建设项目、HD33 号地块（1 号地块）等部分项目未进行预售，暂无销售数据
 资料来源：公司提供

保障房项目开发方面，截至 2025 年 3 月底，公司主要完工保障房项目共计 19 个，累计投资 151.49 亿元，累计回款 131.22 亿元；销售进度方面，其中 9 个项目已销售完毕，其余项目销售进度在 0.00%~98.32%之间不等。在建项目方面，截至 2025 年 3 月底，公司主要在建保障房项目为陆家坝 C 块安置房工程，该项目总建筑面积 11.15 万平方米，计划总投资 4.38 亿元，已投资 4.70 亿元，项目基本完工，尚未开始销售；公司暂无拟建保障房项目。

（5）钢材和大宗贸易业务

公司钢材和大宗贸易业务上下游波动较大，上游集中度一般，下游集中度较高；部分客户为民营企业，需关注回款风险。2026 年 1 月，公司将从事贸易业务的部分子公司无偿划出，预计将导致贸易收入规模下降。

公司钢材和大宗贸易业务主要由子公司湖州市市场发展有限公司（以下简称“市场发展公司”）及其子公司浙江湖州品惠贸易有限公司（以下简称“品惠公司”）、湖州市城兴建材贸易股份有限公司负责，贸易品种以钢材、电解铜和电缆等为主。公司通过向上游产品生产企业采购货品，再将货品转销给下游分销商及散货商，赚取其中的差价。公司采用银货两讫的方式进行采购，采购款结算主要采用现汇的方式；而销售则采用货到付款的方式（回款周期约为 30 个工作日），销售款结算亦主要采用现汇的方式。

2026 年 1 月，公司发布《关于子公司湖州市市场发展有限公司无偿划转资产的公告》，公司拟将市场发展公司持有的品惠公司 65% 股权无偿划转至湖州市房地产综合开发公司（唯一股东为湖州市房地产管理处），划转基准日为 2024 年 12 月 31 日。上述划转事项已完成工商变更登记。品惠公司主要开展电解铜等大宗商品贸易，2024 年底总资产、净资产以及 2024 年营业收入、净利润分别为 9.99 亿元、3.95 亿元、26.29 亿元和 -0.6 亿元，分别占公司 2024 年（末）财务指标的 0.63%、0.74%、14.41% 和 -24.25%。整体看，品惠公司划出对公司资产及净资产影响不大，对收入有一定影响，对净利润有积极影响。

从上下游集中度及稳定性看，公司钢材和大宗贸易业务上下游波动较大，上游集中度一般（2024 年前五大供应商采购金额合计占 51.04%），下游客户集中度较高（2024 年前五大客户销售金额合计占 74.96%）。公司部分客户为民营企业，需关注回款风险。

（6）混凝土销售业务

公司混凝土主要产销区域集中在湖州市，主要客户波动较大，集中度一般。

公司混凝土销售业务主要由子公司湖州众驰建材有限公司（以下简称“众驰建材”）负责经营。众驰建材成立于 2020 年 1 月，由湖州房总建筑科技发展有限公司（以下简称“房总建筑”）与湖州雀跃混凝土制品有限公司、湖州美诚建材有限公司合资成立，其中房总建筑投资占股 45%，湖州雀跃混凝土制品有限公司投资占股 30%，湖州美诚建材有限公司投资占股 25%。根据各股东签订的《一致行动人协议》约定，众驰建材的经营决议需三方形成统一意见，当意见不一致时服从房总建筑的意见，因此公司具有控制权。公司通过自制混凝土销售给湖州地区建筑施工类企业，主要产销区域为湖州市辖区、吴兴区、南太湖新区和南浔区。

2022—2024 年，公司混凝土销售收入波动下降，主要客户波动较大，集中度一般。

（7）物业服务

随着租赁资产的丰富，公司物业服务收入保持增长。

公司物业服务业务收入包括物业出租收入和物业管理收入。公司出租资产以爱山广场、府庙商城等商业地产和湖州农产品物流集散中心（一期）为主，多数通过投资建设形成。2024 年，爱山广场实现出租收入为 5342.02 万元，其商铺租赁期限较长，出租率在 90% 以上，租金收入相对稳定。湖州农产品物流集散中心（一期）于 2023 年底完工后陆续出租给湖州本地农产品经销企业，2024 年实现租金收入 4987.71 万元。

八、财务分析

公司提供了 2022—2024 年财务报告，其中 2022—2023 年财务报告由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，2024 年财务报告由众华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，审计结论均为标准无保留意见。公司 2025 年三季度未经审计。

截至 2025 年 9 月底，公司合并范围子公司共计 194 家（其中一级子公司 25 家）。2022 年—2025 年 9 月，公司合并范围变动的子公司数量较多，但规模不大，公司财务数据可比性较强。

1 资产质量

受益于政府资产注入及公司项目推进，公司资产规模保持增长，房地产开发及基础设施建设形成的存货规模较大，需关注房产项目去化和代建项目后续结算情况，投资性房地产和固定资产可带来一定的租金收入和较为稳定的经营收益。

图表 10 • 公司资产主要构成情况（单位：亿元）

科目	2022 年底		2023 年底		2024 年底		2025 年 9 月底	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	1005.09	76.15%	1065.86	73.86%	1156.63	73.21%	1224.47	74.01%
货币资金	121.06	9.17%	76.48	5.30%	95.04	6.02%	106.00	6.41%
应收账款	27.56	2.09%	44.94	3.11%	59.56	3.77%	58.33	3.53%
其他应收款	53.27	4.04%	62.00	4.30%	66.41	4.20%	68.94	4.17%
存货	784.61	59.44%	862.89	59.79%	912.87	57.78%	959.82	58.02%
非流动资产	314.87	23.85%	377.24	26.14%	423.29	26.79%	429.92	25.99%
长期股权投资	31.27	2.37%	39.43	2.73%	51.76	3.28%	50.23	3.04%
投资性房地产	147.04	11.14%	175.21	12.14%	186.86	11.83%	187.72	11.35%
固定资产	45.93	3.48%	65.73	4.55%	101.01	6.39%	99.78	6.03%
在建工程	28.62	2.17%	31.89	2.21%	12.62	0.80%	17.96	1.09%
资产总额	1319.96	100.00%	1443.10	100.00%	1579.93	100.00%	1654.40	100.00%

资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

截至 2024 年底，公司货币资金中受限金额 0.70 亿元，为保证金。截至 2024 年底，公司应收类款项中包含应收中林时代控股有限公司（以下简称“中林时代”）及其子公司款项 10.17 亿元（公司共计计提坏账准备 1.02 亿元）、应收民营企业浙江大东吴集团建设有限公司及浙江乔兴建设集团有限公司款项合计 3.59 亿元，中林时代存在多条被执行记录和票据持续逾期等负面舆情，公司应收中林时代的款项随着品惠公司的划出而减少。从账龄看，同期末，公司应收类款项中 5 年以上占比 30.99%，账龄较长。公司存货主要由房地产开发及代建业务形成，规模较大，需关注后续房产项目去化和代建项目结算情况。受益于政府资产注入及公司在建工程、存货等科目转入，公司投资性房地产和固定资产保持增长，可为公司带来一定的租金收入与水务及燃气供应等较为稳定的经营收益。公司持有湖州银行股份有限公司（以下简称“湖州银行”，账面价值 22.48 亿元）等较为优质的股权投资，可带来一定的投资收益和现金分红。

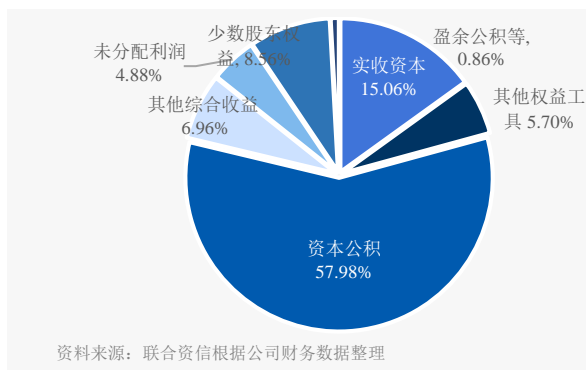
截至 2025 年 9 月底，公司受限资产 213.33 亿元，占资产总额的 12.89%，主要为用于借款抵押的存货、投资性房地产和固定资产。此外，公司使用水费收益权、政府购买服务协议项下权益等进行质押借款，2024 年底该类质押借款余额为 43.95 亿元。

2 资本结构

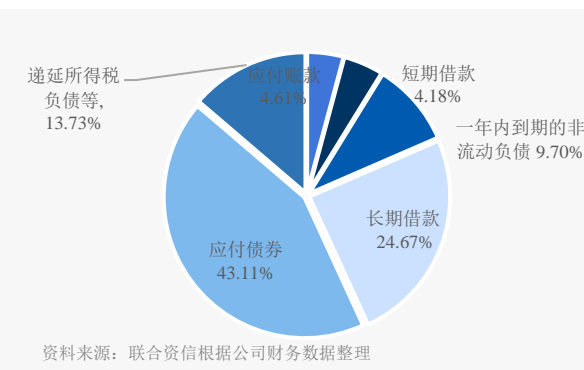
受益于政府资金及资产注入，加之发行永续债，公司所有者权益持续增长，权益结构稳定性较强。随着房地产开发及自营项目陆续投入，公司债务规模持续增长，债券融资占比高，债务负担较重。

受政府资金及资产注入影响，公司资本公积从 2022 年底的 249.68 亿元增长至 2024 年底的 308.02 亿元。2024 年，公司发行 27 亿元永续中票，计入其他权益工具。公司所有者权益中实收资本和资本公积占比较高，权益结构稳定性较强。

图表 11 • 公司 2024 年底所有者权益构成

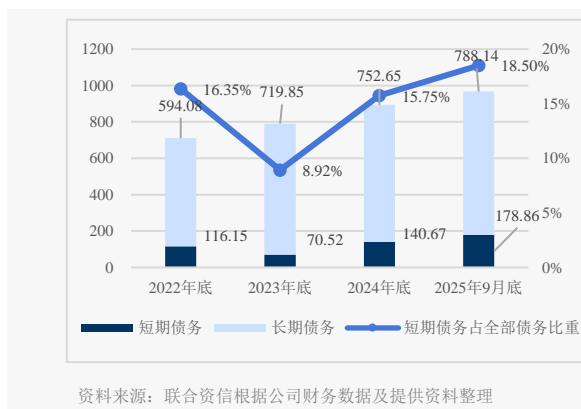


图表 12 • 公司 2024 年底负债结构

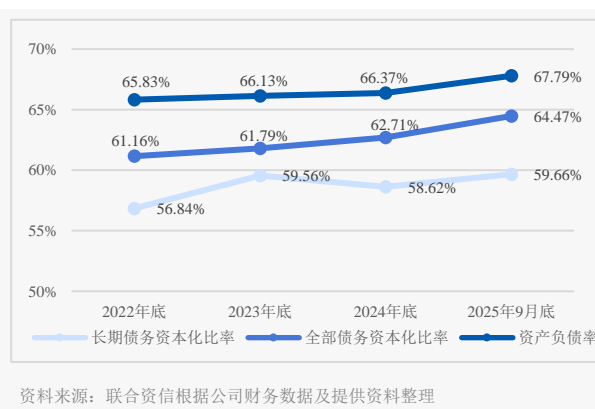


随着房地产开发及自营项目陆续推进，公司负债总额及全部债务不断增长，债务负担略有加重。公司债务以长期债务为主，与其业务特征相匹配，债务期限结构较为合理。从融资渠道看，2024 年底，公司全部债务中债券融资占比 56.88%，债券融资占比高，部分为海外债（截至 2026 年 2 月 11 日，公司存续海外债券 8.00 亿美元）。截至 2025 年 9 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 67.79% 和 64.47%，加之所有者权益中存在一定规模的永续债，公司债务负担较重。从债务到期分布看，截至 2025 年 9 月底，公司 1 年以内、1~2 年、2~3 年到期债务¹规模分别为 181.25 亿元²、133.28 亿元和 168.08 亿元。

图表 13 • 公司债务规模及结构（单位：亿元）



图表 14 • 公司债务杠杠水平



3 盈利和现金流分析

非经常性损益对公司利润贡献较大，稳定性一般。由于房产项目去化及贸易业务存在一定账期，公司现金回款与收入确认存在一定时间差，整体收入质量较好。项目持续保持较大规模投入，导致公司经营活动和投资活动现金净流出。

资产盈利和经营获现方面，公司受托代建收入易受代建工程结算量影响，2022-2024 年收入规模波动大，回款情况尚可；由于代建项目加成比例不高，该业务毛利率相对较低。由于部分房产项目采用赊销方式去化，公司房地产开发业务回款与收入确认存在一定时间差。公司水务及燃气供应经营较稳健，收入规模相对稳定，回款情况良好，整体毛利率尚可。2022-2024 年，公司钢材和大宗贸易收入受品种调整影响波动大，利润率低，由于贸易业务存在一定的账期，该业务销售回款存在一定滞后。受上述因素影响，2022-2024 年，公司现金收入比低于 100%。

¹ 未包括应付票据、租赁负债和永续债，亦未考虑含权债券的提前回售

² 该金额包含利息，故高于 2025 年 9 月底短期债务规模（178.86 亿元）

图表 15 • 公司盈利能力情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1—9 月
营业总收入	163.97	173.80	182.49	136.52
营业成本	145.49	153.55	163.34	126.19
期间费用	15.91	14.13	16.31	8.15
其他收益	1.27	0.75	0.27	0.14
公允价值变动损益	3.26	-0.14	0.16	0.09
投资收益	1.39	1.58	3.80	1.96
利润总额	6.17	4.99	5.11	2.66
营业利润率（%）	9.79	10.15	9.20	6.53
总资本收益率（%）	0.79	0.76	0.83	--
净资产收益率（%）	0.59	0.45	0.47	--

资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

图表 16 • 公司现金流情况（单位：亿元）

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 1—9 月
经营活动现金流入小计	170.83	140.85	171.49	170.10
经营活动现金流出小计	247.24	220.30	231.28	201.02
经营活动现金流量净额	-76.40	-79.45	-59.79	-30.92
投资活动现金流入小计	13.48	8.02	5.13	1.06
投资活动现金流出小计	32.30	33.25	26.82	13.17
投资活动现金流量净额	-18.82	-25.24	-21.68	-12.12
筹资活动现金流入小计	310.05	366.61	422.72	280.43
筹资活动现金流出小计	209.93	307.02	323.10	226.71
筹资活动现金流量净额	100.12	59.58	99.62	53.72
现金收入比（%）	85.43	71.03	84.80	113.93

资料来源：联合资信根据公司财务数据整理

在债务规模扩张及汇率变动的综合影响下，公司期间费用小幅波动。2022—2024 年，公司财务费用中的汇兑净损失分别为 3.88 亿元、0.87 亿元和 0.83 亿元，考虑到公司存续的 8 亿美元债及 2025 年美元兑人民币汇率呈下降趋势，预计将给公司带来一定汇兑收益。公司其他收益为政府补贴，公允价值变动损益主要由投资性房地产公允价值变动形成；投资收益主要为权益法核算的长期股权投资收益，其中湖州银行贡献的投资收益较为稳定，湖州浙北农副产品交易中心有限公司等参股企业的投资收益则波动较大。总体看，非经常性损益对公司利润贡献较大但稳定性一般。

由于基础设施代建、房地产开发及自营项目投入规模较大，公司经营活动和投资活动现金持续净流出。为满足项目建设资金需求，公司持续加大外部融资，带动筹资活动现金持续大规模净流入。

4 偿债指标

公司备用流动性较为充足，但债券融资占比高，需关注融资政策变化对公司的影响。

图表 17 • 公司偿债指标

项目	指标	2022 年（底）	2023 年（底）	2024 年（底）	2025 年 9 月底
短期偿债指标	流动比率（%）	401.30	508.37	431.42	397.22
	速动比率（%）	88.03	96.81	90.92	85.86
	现金短期债务比（倍）	1.05	1.09	0.68	0.59
长期偿债指标	EBITDA（亿元）	16.85	17.24	19.54	--
	全部债务/EBITDA（倍）	42.16	45.85	45.72	--
	EBITDA 利息倍数（倍）	0.70	0.61	0.68	--

资料来源：联合资信根据公司财务数据及公司提供资料整理

公司资产中以基建项目成本及房地产项目成本为主的存货占比高，流动资产对同期流动负债的覆盖程度高，现金类资产对同期短期债务的保障程度尚可。公司 2025 年 9 月底尚未使用的银行授信额度有 324.70 亿元，备用流动性较为充足，但公司债券融资占比高，需关注融资政策变化及对公司的影响。公司 EBITDA 随着费用化利息支出及折旧摊销的增加而增长，对利息支出覆盖程度尚可，但对全部债务的保障程度偏低。

或有负债方面，截至 2025 年底，联合资信未发现公司存在作为被告的重大未决诉讼或仲裁。截至 2025 年 9 月底，公司对外担保余额 8.23 亿元，系为参股企业湖州环北城市更新建设发展有限公司、中节能（湖州）科技城投资建设发展有限公司提供的担保。截至 2025 年底，联合资信未发现上述被担保单位存在经营异常或负面舆情。公司或有负债风险可控。

5 公司本部财务分析

公司业务主要由下属子公司负责运营，公司本部债务规模大，以债券融资为主，债务负担重，短期偿债指标表现较弱，考虑到公司对子公司管控能力强，可调度除上市公司之外的其余子公司的资金，公司本部偿债风险可控。

九、ESG 分析

公司下辖环保子公司开展生态治理，荣获浙江省生态环境保护示范工程奖项，子公司湖州燃气通过光伏发电实现节能减排，公司环境表现较好；公司解决一定就业，工程质量认可度高，积极履行作为地方国企的社会责任；外部董事占比较高，法人治理结构比较有效，ESG 信息披露质量有待改善。整体来看，公司 ESG 表现较好，对其持续经营无负面影响。

环境方面，公司子公司湖州市环保集团有限公司（以下简称“环保集团”）大力发展危险废物、医疗废物、病死动物处置及铝灰资源化利用等生态治理项目，2025 年处置危废 4.6 万吨，《铝灰资源化利用》项目获 2025 年度浙江省生态环境保护示范工程。湖州燃气布局“光储一体”新能源体系，2025 年实现多个光伏项目并网，分布式光伏装机容量 36.09MW，年发电量约 3640 万 kWh，年标准煤和二氧化碳减排量分别约 1.52 万吨和 4.26 万吨。2025 年底，联合资信未发现公司发生污染与废物排放等相关监管处罚。

社会责任方面，公司解决就业 3000 余人，截至 2025 年底，联合资信未发现公司存在工资拖欠发放情况。公司投资建设的三环北路东延道路和桥梁工程获得国家“市政金杯示范工程”奖项，东白鱼潭小区获得全国城市住宅试点小区综合金奖、国家詹天佑土木工程大奖、联合国国际改善居住环境良好范例奖，工程质量认可度高。公司未发生一般事故以上的安全生产事故。2023—2024 年，公司对外捐赠支出合计 2335.55 万元，体现国企责任和社会担当。

治理方面，公司未设置专门的 ESG 管治部门或组织，未披露 ESG 相关报告，ESG 信息披露质量有待改善。公司董事会成员中外部董事占有较高比例，法人治理结构比较有效。截至 2025 年底，联合资信未发现公司在信息披露、关联交易、高管行为等方面发生违法违规事件，亦未受到重大的行政和监管部门处罚。

十、外部支持

1 支持能力

湖州市具备良好的区位交通条件和生态旅游资源，依靠招商引资和区域资源禀赋，传统优势产业和新质生产力稳步发展，经济实力日益增强，一般预算收入保持同口径增长。总体看，**公司实际控制人综合实力和支撑能力非常强。**

2 支持可能性

公司是湖州市国资委下属全资子公司，董事（职工董事除外）及高管由政府任免，政府对公司“三重一大”事项控制程度高，公司主要高级管理人员具有政府部门任职经历，与湖州市政府关系密切。

近年来公司完成了湖州市多项重大工程建设任务，在湖州市城市发展中发挥了重要作用，公司开展自来水供应、污水处理及燃气供应等民生业务，拥有员工 3000 余人，在保障民生、创造就业及维持社会稳定等方面对区域具有重要贡献。整体看，公司区域重要性突出。

公司在发展过程中获得政府有力支持。资金注入方面，2022—2024 年，公司累计收到政府拨付的资金 22.64 亿元，其中计入少数股东权益 0.76 亿元，剩余计入资本公积。资产划转方面，2023 年，公司获得政府注入的小西街房产及人防停车位等资产 30.15 亿元，计入“资本公积”。2024 年，公司收到无偿划入的股权，增加资本公积 6.71 亿元。政府补助方面，2022—2024 年，公司累计获得政府补助 2.29 亿元，计入“其他收益”。此外，公司还收到一定规模的财政贴息，其中 2024 年为 3.42 亿元，公司冲减了“财务费用”。

总体看，公司获得政府支持的可能性极高。

十一、债券偿还风险分析

1 本期债项对公司现有债务的影响

本期债项的发行对公司债务规模及结构影响小。

本期债项发行金额上限 6.00 亿元，按照发行规模上限计算（下同），分别相当于 2025 年 9 月底公司长期债务的 0.76%、全部债务的 0.62%，对公司现有债务规模及结构影响小。截至 2025 年 9 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 67.79%、64.47%和 59.66%。以此财务数据为基础，不考虑其他因素，本期债项发行后，上述指标将分别上升至 67.91%、

64.62%和 59.85%，公司债务负担将有所加重。考虑到本期债项募集资金扣除发行费用后拟用于偿还回售的公司债券本金，预计本期债项发行后，公司实际债务负担将低于上述预测值。

2 本期债项偿还能力

2024 年，公司经营活动现金流入量对本期债项发行后长期债务的保障程度偏弱。考虑到公司在潮州市基础设施建设领域的重要地位、畅通的融资渠道以及持续获得有力的外部支持等因素，公司对本期债项的偿还能力极强。

公司 2024 年经营活动现金流入量、经营活动现金流量净额和 EBITDA 对本期债项发行后长期债务的保障情况详见下表。

图表 18 • 本期债项偿还能力测算

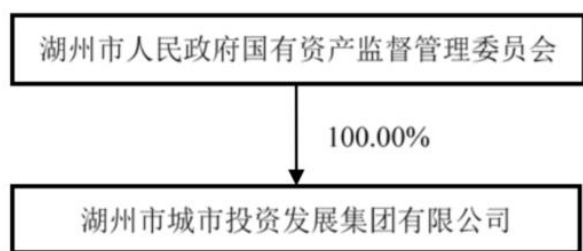
项目	2025 年 9 月底
发行后长期债务*（亿元）	794.14
2024 年经营活动现金流入量/发行后长期债务（倍）	0.22
2024 年经营活动现金流量净额/发行后长期债务（倍）	-0.08
发行后长期债务/2024 年 EBITDA（倍）	40.65

注：发行后长期债务为将本期债项发行额度上限计入后测算的长期债务总额
 资料来源：联合资信根据公司财务数据及提供资料整理

十二、评级结论

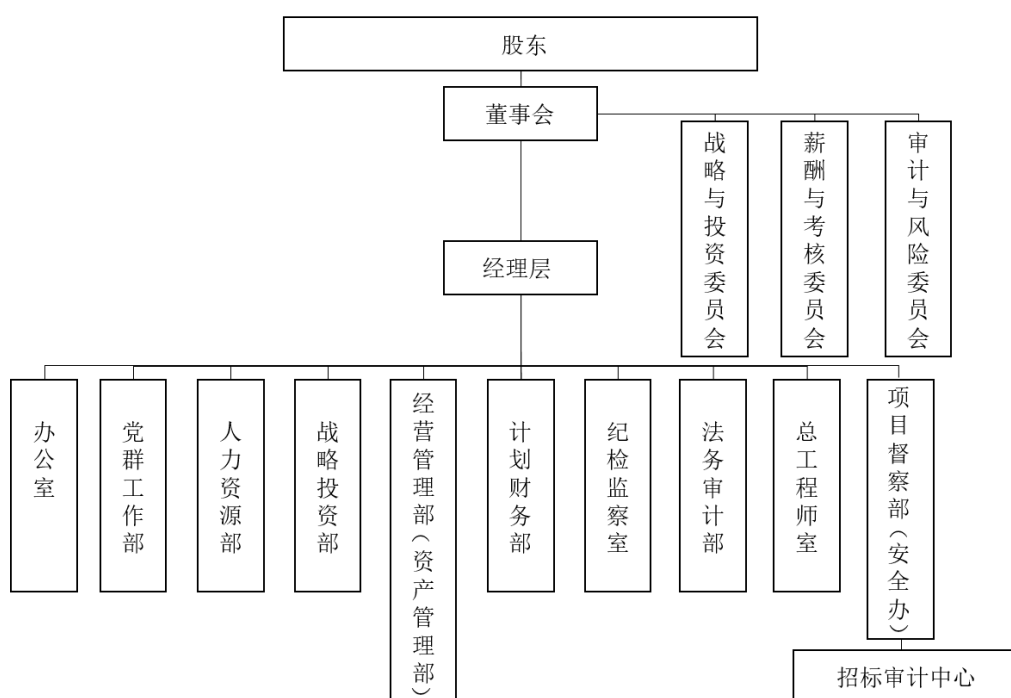
基于对公司经营风险、财务风险、外部支持及债项发行条款等方面的综合分析评估，联合资信确定公司主体长期信用等级为 AAA，本期债项信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

附件 1-1 公司股权结构图（截至 2025 年 9 月底）



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 1-2 公司组织架构图（截至 2025 年 9 月底）



资料来源：联合资信根据公司提供资料整理

附件 1-3 公司重要子公司情况（截至 2025 年 9 月底）

子公司名称	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
湖州燃气股份有限公司	燃气生产和供应	44.13	非同一控制
湖州市城建投资集团有限公司	基础建设	100.00	非同一控制
湖州房总地产开发集团有限公司	房地产开发	100.00	设立

资料来源：联合资信根据公司审计报告及公司提供资料整理

附件 2-1 主要财务数据及指标（公司合并口径）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	121.38	76.91	95.24	106.30
应收账款（亿元）	27.56	44.94	59.56	58.33
其他应收款（亿元）	53.27	62.00	66.41	68.94
存货（亿元）	784.61	862.89	912.87	959.82
长期股权投资（亿元）	31.27	39.43	51.76	50.23
固定资产（亿元）	45.93	65.73	101.01	99.78
在建工程（亿元）	28.62	31.89	12.62	17.96
资产总额（亿元）	1319.96	1443.10	1579.93	1654.40
实收资本（亿元）	80.00	80.00	80.00	80.00
少数股东权益（亿元）	52.20	47.68	45.46	48.92
所有者权益（亿元）	451.09	488.71	531.28	532.81
短期债务（亿元）	116.15	70.52	140.67	178.86
长期债务（亿元）	594.08	719.85	752.65	788.14
全部债务（亿元）	710.22	790.38	893.32	966.99
营业总收入（亿元）	163.97	173.80	182.49	136.52
营业成本（亿元）	145.49	153.55	163.34	126.19
其他收益（亿元）	1.27	0.75	0.27	0.14
利润总额（亿元）	6.17	4.99	5.11	2.66
EBITDA（亿元）	16.85	17.24	19.54	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	140.08	123.45	154.76	155.54
经营活动现金流入小计（亿元）	170.83	140.85	171.49	170.10
经营活动现金流量净额（亿元）	-76.40	-79.45	-59.79	-30.92
投资活动现金流量净额（亿元）	-18.82	-25.24	-21.68	-12.12
筹资活动现金流量净额（亿元）	100.12	59.58	99.62	53.72
财务指标				
销售债权周转次数（次）	6.83	4.75	3.47	--
存货周转次数（次）	0.20	0.19	0.18	--
总资产周转次数（次）	0.13	0.13	0.12	--
现金收入比（%）	85.43	71.03	84.80	113.93
营业利润率（%）	9.79	10.15	9.20	6.53
总资本收益率（%）	0.79	0.76	0.83	--
净资产收益率（%）	0.59	0.45	0.47	--
长期债务资本化比率（%）	56.84	59.56	58.62	59.66
全部债务资本化比率（%）	61.16	61.79	62.71	64.47
资产负债率（%）	65.83	66.13	66.37	67.79
流动比率（%）	401.30	508.37	431.42	397.22
速动比率（%）	88.03	96.81	90.92	85.86
经营现金流动负债比（%）	-30.51	-37.89	-22.30	--
现金短期债务比（倍）	1.05	1.09	0.68	0.59
EBITDA 利息倍数（倍）	0.70	0.61	0.68	--
全部债务/EBITDA（倍）	42.16	45.85	45.72	--

注：1. 2025 年三季度未经审计；2. 上表中其他应收款含应收利息、应收股利；3. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；4. 本报告将其他应付款及其他流动负债中有息部分纳入短期债务核算，将长期应付款中有息部分纳入长期债务核算，短期债务中不含一年内到期的非流动负债中的利息

资料来源：联合资信根据公司财务数据及公司提供资料整理

附件 2-2 主要财务数据及指标（公司本部口径）

项 目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 9 月
财务数据				
现金类资产（亿元）	53.06	25.03	40.08	50.58
应收账款（亿元）	1.56	1.58	1.70	1.67
其他应收款（亿元）	386.54	461.80	537.21	584.99
存货（亿元）	39.23	40.44	41.54	42.60
长期股权投资（亿元）	213.63	220.88	239.47	237.86
固定资产（亿元）	0.02	0.01	0.01	0.01
在建工程（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总额（亿元）	710.56	766.94	876.73	935.32
实收资本（亿元）	80.00	80.00	80.00	80.00
少数股东权益（亿元）	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益（亿元）	175.51	174.66	212.70	206.61
短期债务（亿元）	80.09	52.03	106.12	144.78
长期债务（亿元）	381.67	478.91	477.98	494.49
全部债务（亿元）	461.76	530.94	584.10	639.27
营业总收入（亿元）	0.17	0.21	0.36	0.08
营业成本（亿元）	0.003	0.003	0.05	0.002
其他收益（亿元）	0.00	0.50	0.00	0.05
利润总额（亿元）	0.34	0.37	0.78	-1.92
EBITDA（亿元）	/	/	/	--
销售商品、提供劳务收到的现金（亿元）	0.19	0.20	0.32	0.04
经营活动现金流入小计（亿元）	8.22	11.77	5.01	33.05
经营活动现金流量净额（亿元）	4.97	10.08	3.10	-31.11
投资活动现金流量净额（亿元）	-42.84	-82.39	-57.88	3.19
筹资活动现金流量净额（亿元）	50.24	44.18	67.81	38.37
财务指标				
销售债权周转次数（次）	0.11	0.13	0.13	--
存货周转次数（次）	0.00	0.00	0.00	--
总资产周转次数（次）	0.00	0.00	0.00	--
现金收入比（%）	111.65	96.59	89.67	47.59
营业利润率（%）	69.08	59.96	59.13	8.31
总资本收益率（%）	/	/	/	--
净资产收益率（%）	0.17	0.21	0.25	--
长期债务资本化比率（%）	68.50	73.28	69.20	70.53
全部债务资本化比率（%）	72.46	75.25	73.31	75.57
资产负债率（%）	75.30	77.23	75.74	77.91
流动比率（%）	316.77	473.42	344.18	298.14
速动比率（%）	290.96	437.29	321.16	279.50
经营现金流动负债比（%）	3.27	9.01	1.72	--
现金短期债务比（倍）	0.66	0.48	0.38	0.35
EBITDA 利息倍数（倍）	/	/	/	--
全部债务/EBITDA（倍）	/	/	/	--

注：1. 2025 年三季度未经审计；2. 上表中其他应收款含应收利息、应收股利；3. 本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；4. 本报告将公司本部其他流动负债中有息部分纳入短期债务核算，将公司本部长期应付款中有息部分纳入长期债务核算；5. 未获取公司本部折旧摊销及利息支出等数据，相关指标无法计算，以“/”表示

资料来源：联合资信根据公司财务数据及提供资料整理

附件3 主要财务指标的计算公式

指标名称	计算公式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100%
营业总收入年复合增长率	(2) n年数据: 增长率=[(本期/前n年) ^{1/(n-1)}]-1]×100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业总收入/(平均应收账款净额+平均应收票据+平均应收款项融资)
存货周转次数	营业成本/平均存货净额
总资产周转次数	营业总收入/平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金/营业总收入×100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润+费用化利息支出)/(所有者权益+长期债务+短期债务)×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
营业利润率	(营业总收入-营业成本-税金及附加)/营业总收入×100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
长期偿债能力指标	
EBITDA利息倍数	EBITDA/利息支出
全部债务/EBITDA	全部债务/EBITDA
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	(流动资产合计-存货)/流动负债合计×100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
现金短期债务比	现金类资产/短期债务

注: 现金类资产=货币资金+交易性金融资产+应收票据+应收款项融资中的应收票据

短期债务=短期借款+交易性金融负债+一年内到期的非流动负债+应付票据+其他短期债务

长期债务=长期借款+应付债券+租赁负债+其他长期债务

全部债务=短期债务+长期债务

EBITDA=利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+使用权资产折旧+摊销

利息支出=资本化利息支出+费用化利息支出

附件 4-1 主体长期信用等级设置及含义

联合资信主体长期信用等级划分为三等九级，符号表示为：AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC、C。除 AAA 级、CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

各信用等级符号代表了评级对象违约概率的高低和相对排序，信用等级由高到低反映了评级对象违约概率逐步增高，但不排除高信用等级评级对象违约的可能。

具体等级设置和含义如下表。

信用等级	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约概率极低
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低
A	偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约概率较低
BBB	偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约概率一般
BB	偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约概率较高
B	偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约概率很高
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约概率极高
CC	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
C	不能偿还债务

附件 4-2 中长期债券信用等级设置及含义

联合资信中长期债券信用等级设置及含义同主体长期信用等级。

附件 4-3 评级展望设置及含义

评级展望是对信用等级未来一年左右变化方向和可能性的评价。评级展望通常分为正面、负面、稳定、发展中等四种。

评级展望	含义
正面	存在较多有利因素，未来信用等级调升的可能性较大
稳定	信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大
负面	存在较多不利因素，未来信用等级调降的可能性较大
发展中	特殊事项的影响因素尚不能明确评估，未来信用等级可能调升、调降或维持

跟踪评级安排

根据相关监管法规和联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）有关业务规范，联合资信将在本期债项信用评级有效期内持续进行跟踪评级，跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

湖州市城市投资发展集团有限公司（以下简称“公司”）应按联合资信跟踪评级资料清单的要求及时提供相关资料。联合资信将按照有关监管政策要求和委托评级合同约定在本期债项评级有效期内完成跟踪评级工作。

贵公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的重大事项，贵公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注贵公司的经营管理状况、外部经营环境及本期债项相关信息，如发现有重大变化，或出现可能对贵公司或本期债项信用评级产生较大影响的事项时，联合资信将进行必要的调查，及时进行分析，据实确认或调整信用评级结果，出具跟踪评级报告，并按监管政策要求和委托评级合同约定报送及披露跟踪评级报告和结果。

如贵公司不能及时提供跟踪评级资料，或者出现监管规定、委托评级合同约定的其他情形，联合资信可以终止或撤销评级。